

LA “EXPRESIÓN MANUSCRITA” Y LA CLÁUSULA SUELO EN LA LEY 1/2013. UNA NECEDAD, COMO SE APRECIA POR LO QUE SIGUE.

Ángel Carrasco Perera
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 9 de abril de 2015

RDGN 12 marzo 2015.

En la escritura de compra con subrogación hipotecaria se establecía: “Por razón de la aplicación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Medidas para Reforzar la protección a los deudores hipotecario, reestructuración de deuda y alquiler social, por trataras la finca hipotecada de vivienda habitual, informo expresamente a la parte deudora e hipotecante, del contenido de las normas de la misma destinadas a su información y protección, tanto en la formalización del contrato como en caso de ejecución de la garantía pactada. Expresamente les informo del contenido de la citada Ley 1/2013 cuando existen cláusulas suelo/techo, sobre la redacción por los prestatarios de un texto manuscrito reconociendo la suficiencia y comprensión de la información recibida; los comparecientes, debidamente enterados, según manifiestan, renuncian expresamente ante mí a redactar el texto manuscrito por considerarse adecuada y suficientemente informados dada su formación y capacidad, información que se hace extensiva por mí a la incidencia del diferencial pactado sobre el tipo de interés, y a la lectura en alta voz del contenido de la FIPER sobre estos extremos.». Se expresa por la Notaria autorizante las advertencias prevenidas por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en la forma que se detalla en los «Hechos» de esta resolución.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción del apartado «Tipos máximo y mínimo», porque «no se acompaña la expresión manuscrita del deudor exigida en el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo». Después de una prolija e innecesaria argumentación sobre el control de transparencia, la DGRN confirma la nota del Registrador, con el argumento de que “Ciertamente este deber de transparencia debería entenderse cumplido con la manifestación expresa por parte del notario de haberse cumplido con las exigencias impuestas por la regulación sectorial; de que la cláusula es

clara y comprensible y de que el consumidor puede evaluar directamente, basándose en criterios comprensibles, de las consecuencias jurídicas y económicas a su cargo derivadas de las cláusulas contractuales predispuestas. Si bien, de «lege ferenda», ello debiera ser suficiente, sin embargo, la literalidad del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, de rango superior y posterior a la Orden EHA/2899/2011, se manifiesta en términos imperativos, «se exigirá» dice el precepto, por lo que esta Dirección General debe desestimar el recurso interpuesto”.